

Core Bolig VII Kommanditaktieselskab

Regnskabsrapport for 1. halvår 2024

Det ordinære resultat

Det ordinære resultat for første halvår er 13,2 mio. DKK, svarende til 1,3% af egenkapitalen primo. Dette er 2,4 mio. DKK lavere end budgettet, primært grundet kurstab ved låneomlægning.

Lejeindtægterne andrager 53,4 mio. DKK, som budgetteret.

De samlede driftsomkostninger er 16,4 mio. DKK, hvilket er 0,5 mio. DKK højere end budgetteret. Afvigelsen skyldes primært uforudsete vedligeholdelsesprojekter og højere udgifter til snerydning i første kvartal.

Administrationsomkostningerne, som består af fee til Core Property Management, regnskab, revision m.m., er på 4,8 mio. DKK.

Nettorenteudgifterne udgør 18,3 mio. DKK, hvilket er 1,8 mio. DKK højere end budgetteret, hvilket kan tilskrives låneomlægning og kurstab i forbindelse med salg af erhvervslejemålene i Allé Huset.

Særlige poster

Salg af ejerlejligheder

Salget af Allé Huset er endeligt opgjort og har påvirket regnskabet positivt med 0,5 mio. DKK i andet kvartal. Der er solgt et enkelt rækkehus i Bellarækkerne med en avance på 1,0 mio. DKK målt i forhold til bogført værdi. På nuværende tidspunkt er der to ejerlejligheder til salg på Rungsted Bytorv, et rækkehus til salg i Bellarækkerne og to rækkehuse til salg på Margrethevænget.

Værdiregulering af ejendomme

Valuaren Savilles har i forbindelse med halvårsregnskabet bekræftet, at der ikke har været nogen værdireguleringer på ejendommene i forhold værdiansættelsen til årsrapporten pr. 31. december 2023.

Resultat for 1. halvår

Resultat efter skat udgør 14,7 mio. DKK, svarende til 1,4% af egenkapitalen primo.

Den indregnede skat på -1,1 mio. DKK vedrører skatten af datterselskabet COBO VII B ApS og dets datterselskabers resultater. Selskabsskatten af resultatet i øvrigt afholdes af investoraktieselskaberne.

Udvikling i vejledende aktiekurs

Værdiregulering af realkreditlån og renteswap

I 2. kvartal er der en positiv urealiseret kursregulering på 2,8 mio. DKK, hvilket påvirker aktiekursen positivt med 0,3%.

Pr. 30. juni 2024 er der hermed en positiv kursregulering af prioritetsgælden på 17,6 mio. DKK målt i forhold til kursen ved lånenes optagelse. Denne kursgevinst vil alt andet lige reduceres over tid, og vil forsvinde i takt med refinansiering af lånene, som sker i årene 2026 og 2029.

Ordinært resultat

	Regnskab 1. halvår 2024	Forecast 2024	Regnskab 2023
I % af egenkapital primo året	1,3%	2,9%	3,1%

Lejetomgang

Ultimo	Juni 2024	December 2023
Tomgang i antal lejemål i % af samlet antal	0,5%	0,3%

Vejledende aktiekurs og samlet afkast

	30. juni 2024	31. december 2023
Kommanditaktieselskab		
Vejledende aktiekurs ultimo	79.253 DKK	80.439 DKK
Samlet afkast i %	1,8%	-3,2%
Investoraktieselskaber		
Vejledende aktiekurs ultimo (gennemsnit)*	75.511 DKK	76.449 DKK
Samlet afkast i %	1,4%	-3,0%

* Aktiekurserne for de forskellige investoraktieselskaber varierer med +/- 100 DKK pga. individuelle forhold. Der er derfor her anvendt et gennemsnit. Kurserne og afkastene er primært lavere fordi investoraktieselskaberne afholder selskabsskatten, og der er hensat til udskudt skat.

Der er en ligeledes en urealiseret kursgevinst på renteswappen på 6,4 mio. DKK. Renteswappen er indgået for at fastlåse renten på en del af de variabelt forrentede lå. Denne kursgevinst vil alt andet lige også reduceres over tid til 0 DKK ved swappens udløb den 31. december 2026.

Udvikling i aktiekursen for investoraktieselskaberne

Den vejledende aktiekurs kan opgøres til 75.511 DKK pr. 30. juni 2024. Investoraktieselskaberne har i april 2024 udbetalt udbytte på 2.000 DKK pr. aktie.

Afkast på aktien for 1. halvår kan incl. udbetalt udbytte opgøres til 1,4%.

Forventning til 2024

Der forventes for 2024 et ordinært resultat før værdireguleringer og skat på 30,0 mio. DKK, svarende til 2,9% af egenkapitalen.

Hertil kommer forventet avance fra salg af ejerlejligheder og rækkehuse på 4,8 mio. DKK. På Margrethevænget forventes en markup på 20% i forhold til bogført værdi, hvilket svarer til et afkast ved fortsat udlejning på kun 3,4% målt på salgsprisen. Frasalg som ejerboliger finder sted, når afkastet ved fortsat udlejning bliver er for lavt mål i forhold til en salgspris.

Resultatet før skat og inkl. realiserede avancer på ejerboligfrasalg forventes herefter at udgøre 34,7 mio. DKK, svarende til 3,3% af primo egenkapitalen. Hertil kommer værdiregulering af selskabets ejendomsporteføljen ultimo året.

Core Bolig VII

2. kvartal 2024

RESULTATOPGØRELSE (DKK '000)	Ar til dato						2023		Δ	
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.	I alt	Budget		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)				
Lejeindtægter - bolig	49.020	49.557	24.435	24.586	24.610	24.610	98.240	99.115	96.921	
Lejeindtægter - erhverv	4.077	3.377	2.557	1.519	1.519	1.519	7.115	6.512	11.387	
Lejeindtægter - anden	316	280	251	65	65	65	445	560	681	
Lejeindtægter	53.413	53.215	27.243	26.170	26.194	26.194	105.800	106.187	0%	108.989
Vedligehold	-5.376	-4.361	-2.175	-3.201	-2.173	-1.652	-9.201	-8.056	-6.693	
Ejendomsskatter og forsikring	-3.454	-4.179	-1.729	-1.725	-1.725	-1.725	-6.904	-8.357	-9.889	
Fællesudgifter ejerforeninger	-2.432	-2.330	-1.121	-1.310	-1.291	-1.291	-5.014	-4.660	-3.327	
Forbrugsudgifter	-1.198	-1.415	-738	-460	-708	-708	-2.614	-2.831	-2.799	
Vicevært, renholdelse m.v.	-1.352	-1.399	-822	-530	-652	-747	-2.751	-2.798	-2.741	
Tab på lejedebitorer	-2.382	0	-2.002	-380	0	0	-2.382	0	-719	
Hensat til tab på lejedebitorer	1.538	-399	1.360	178	-199	-199	1.139	-797	-785	
Inkasso- og advokat	-14	-100	0	-14	-50	-50	-114	-200	-161	
Administrator	-1.566	-1.585	-870	-696	-792	-792	-3.151	-3.170	-3.076	
Gebyrer og div omk.	-167	-156	-79	-88	-78	-78	-323	-313	-254	
Driftsomk.	-16.403	-15.923	-8.176	-8.228	-7.669	-7.242	-31.314	-31.182	0%	-30.444
Nettolejeindtægter	37.009	37.291	19.067	17.942	18.525	18.951	74.486	75.006	-1%	78.545
Management fee	-4.770	-4.854	-2.347	-2.424	-2.425	-2.399	-9.595	-9.679	-9.904	
Regnskab og revision	-219	-258	-111	-108	-108	-108	-434	-473	-451	
Bestyrelse	-181	-191	-91	-91	-91	-91	-362	-382	-359	
Advokat, depositar, valuar, gebyrer mv.	-336	-233	-252	-84	-116	-116	-569	-466	-277	
Administration	-5.506	-5.536	-2.800	-2.706	-2.740	-2.714	-10.960	-11.000	0%	-10.991
Resultat før finansielle poster	31.503	31.755	16.267	15.236	15.785	16.237	63.526	64.006	-1%	67.554
Renteindtægter, indlån	69	0	68	1	0	0	69	0	7	
Renteudgifter, realkredit- og banklån	-19.485	-18.054	-10.595	-8.890	-8.556	-8.472	-36.514	-34.683	-36.870	
Renteswap, renter modtaget	2.812	2.856	1.406	1.406	1.345	1.345	5.502	5.537	4.882	
Renteswap, renter betalt	-940	-945	-473	-467	-473	-473	-1.885	-1.890	-1.890	
Øvrige finansielle poster	-758	0	-758	0	0	0	-758	0	87	
Finansielle poster - netto	-18.302	-16.143	-10.352	-7.950	-7.684	-7.600	-33.585	-31.036	8%	-33.784
Ordinært resultat	13.201	15.613	5.915	7.287	8.101	8.637	29.940	32.970	-9%	33.770
i % af egenkapital	1,27%	1,50%	0,57%	0,70%	0,78%	0,83%	2,88%	3,17%	3,10%	
Ejendomme, værdireguleringer	0	0	0	0	0	0	0	0	-45.471	
Gevinst/tab ved salg af lejligheder	955	1.958	0	955	1.918	2.416	5.289	5.875	845	
Gevinst/tab ved salg af ejendomme	-320	-514	-850	530	0	0	-320	-514	0	
Kurstab ved indfrielse af prioritetsgæld	-179	-133	-179	0	0	0	-179	-133	0	
Særlige poster i alt	456	1.312	-1.029	1.485	1.918	2.416	4.790	5.229	-8%	-44.626
Resultat før skat	13.658	16.925	4.886	8.772	10.019	11.053	34.731	38.199	-9%	-10.856
i % af egenkapital	1,31%	1,63%	0,47%	0,84%	0,96%	1,06%	3,34%	3,68%	-1,00%	
Skat	1.073	-440	279	794	536	536	2.146	-879	1.641	
Periodens resultat	14.731	16.485	5.165	9.566	10.556	11.590	36.877	37.320	-1%	-9.215
i % af egenkapital	1,42%	1,59%	0,50%	0,92%	1,02%	1,12%	3,55%	3,59%	-0,84%	

Resultat i % af egenkapital beregnes som: 'Resultat' divideret med 'egenkapital' primo året.

Management fee beregnes som: 0,4% af gennemsnitlig balancesum ultimo aktuel hhv. sidste periode.

Core Bolig VII

2. kvartal 2024

BALANCE (DKK '000)	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
AKTIVER		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Investeringsjendomme - primo	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.396.800	2.434.000
Tilgange, modernisering og ombygninger	2.090	4.694	717	2.090	5.672	9.101	9.338	10.651
Afgange	-87.766	-88.873	-83.800	-87.766	-93.643	-99.921	-99.018	-2.381
Værdireg. til dagsværdi	0	0	0	0	0	0	0	-45.471
Investeringsjendomme	2.311.123	2.312.621	2.313.717	2.311.123	2.308.829	2.305.980	2.307.120	2.396.800
Tilgodehavende leje	2.257	3.938	2.525	2.257	2.257	2.257	3.887	4.039
Hensat til tab på lejetilgodehavender	-1.400	-2.838	-1.579	-1.400	-1.400	-1.400	-2.787	-2.940
Lejetilgodehavender	857	1.099	947	857	857	857	1.099	1.099
Renteswap, markedsværdi	6.380	3.668	6.496	6.380	5.508	4.635	1.932	5.579
Andre tilgodehavender	7.451	7.360	6.810	7.451	2.675	4.405	4.405	4.407
Selskabskat/ udskudt skatteaktiv	2.817	1.304	2.023	2.817	3.353	0	1.100	923
Periodeafgrænsningsposter	1.040	835	796	1.040	2.825	605	605	607
Andre tilgodehavender	17.688	13.168	16.125	17.688	14.361	9.645	8.042	11.515
Likvide beholdninger	8.315	0	20.033	8.315	0	11.810	8.840	3.124
Aktiver i alt	2.337.984	2.326.888	2.350.821	2.337.984	2.324.047	2.328.293	2.325.101	2.412.539

PASSIVER	År til dato		2023				Budget	(31/12)
			1. kvrt.	2. kvrt.	3. kvrt.	4. kvrt.		
		(Budget)			(Forecast)	(Forecast)		
Kommanditiekapital	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315	64.315
Overført resultat tidligere år og frie reserver	974.530	974.530	974.530	974.530	974.530	974.530	974.530	1.026.364
Overført årets resultat og poster på EK	14.731	16.485	5.165	14.731	25.287	36.877	37.320	-9.215
Værdireg. mv. renteswap	801	-1.911	916	801	-72	-944	-3.647	-5.167
Skat af dagsværdireguleringer	-176	420	-202	-176	16	208	802	1.137
Betalt udbytte	-33.444	-33.444	0	-33.444	-33.444	-33.444	-33.444	-38.589
Egenkapital	1.020.757	1.020.396	1.044.725	1.020.757	1.030.632	1.041.541	1.039.876	1.038.845
Udskudt skat	109.388	108.791	109.413	109.388	109.196	109.004	108.409	109.212
Lovpligtig hensættelse til vedligehold	3.095	3.021	3.026	3.095	3.095	3.095	3.021	3.021
Hensatte forpligtelser	112.482	111.812	112.439	112.482	112.290	112.098	111.430	112.232
Ansvarlige lån fra komplementarer	100	100	100	100	100	100	100	100
Realkreditlån	1.141.975	1.135.897	1.142.967	1.141.975	1.135.043	1.129.701	1.127.474	1.203.091
Langfristet gæld	1.142.075	1.135.997	1.143.067	1.142.075	1.135.143	1.129.801	1.127.574	1.203.191
Bankkreditter	10.339	14.183	3.651	10.339	815	0	0	12.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.043	865	2.118	3.043	1.975	1.810	1.810	1.811
Varmeregnskaber	364	975	1.410	364	1.800	2.085	2.085	2.083
Deposita og forudbetalt leje	39.607	40.976	39.785	39.607	39.607	39.607	40.976	40.976
Anden gæld	9.315	1.685	3.626	9.315	1.785	1.350	1.350	1.350
Kortfristet gæld	62.669	58.684	50.590	62.669	45.982	44.852	46.221	58.270
Passiver i alt	2.337.984	2.326.888	2.350.821	2.337.984	2.324.047	2.328.293	2.325.101	2.412.539

NET ASSET VALUE (Fair Value)

Regnskabsmæssig egenkapital	1.020.757	1.044.725	1.020.757	1.030.632	1.041.541	1.038.845
Regulering for dagsværdi af prioritetsgæld	17.624	23.739	17.624	15.438	13.252	14.793
Performance fee	-18.955	-18.955	-18.955	-18.955	-18.955	-18.955
1.019.426	1.049.509	1.019.426	1.027.115	1.035.839	1.034.683	

NØGLETAL

Regnskabsmæssig indre værdi pr. aktie	79.356	81.219	79.356	80.124	80.972	80.762
Vejledende aktiekurs pr. aktie*	79.253	81.591	79.253	79.850	80.529	80.439
Loan to Value**	49%	49%	49%	49%	48%	50%

*) Net Asset Value (Fair Value)/ antal aktier

**) (langfristet gæld (kursværdi) + anden bankgæld + renteswap)/ ejendomsværdi